TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐAM RÔNG** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 09-02-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đăt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAM RÔNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Hà Hải Dương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cil Ha Noen;

2. Ông Bon Niêng Ha Krơng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLST – DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-DS ngày 05/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 18/01/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V;

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim V1;

Địa chỉ: Thôn B, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

2. Bị đơn: Ông Lý Tiến D;

Địa chỉ: Tiểu khu F, Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà V1 *có mặt, bà* V, *ông* D *vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đại diện nguyên đơn bà Lê Thị Kim V1 *trình bày:* Ngày 04/3/2022, bà V có nhận chuyển nhượng của ông Lý Tiến D lô đất với diện tích khoảng 2.100m^2 tại tiểu khu F (cạnh trường mầm non T) thuộc xã Đ, huyện Đ, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền hai bên thỏa thuận là 1.990.000.000 đồng, bà đã đặt cọc trước 600.000.000 đồng.

Tại hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận về thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 04/3/2022 đến ngày 04/5/2022, ông D sẽ giao đầy đủ diện tích đất theo hiện trạng và các giấy tờ pháp lý có liên quan, cam kết đất không có tranh chấp và hai bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giao hết tiền. Các bên còn thỏa thuận bà V sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn lại khi ông D giao đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích đất trên bất cứ lúc nào trong thời hạn đặt cọc (ông D có trách nhiệm báo trước 07 đến 10 ngày).

Đến hết thời hạn thỏa thuận, ông D không thực hiện hợp đồng như cam kết, các bên bàn bạc nhưng không thống nhất được, tháng 6 năm 2022, ông D trả cho bà V 300.000.000 đồng, số tiền còn lại thì không đồng ý trả, có hành vi chửi bới gia đình bà. Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 600.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông D đã trả trước đó là 300.000.000 đồng. Tổng cộng, bà V yêu cầu ông D phải trả số tiền 900.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lý Tiến D *trình bày*: Ông thừa nhận có việc đặt cọc chuyển nhượng đất như bà V1 trình bày. Nguồn gốc lô đất tại tiểu khu F, thôn A, xã Đ mà ông D đặt cọc chuyển nhượng cho bà V là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Phan Trường H (người đứng tên Giấy sang nhượng là bà Quách Thị H1, vợ ông D). Tháng 4 năm 2019 thì bà H1 chuyển nhượng toàn bộ cho ông D. Đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng trước đây đất không có tranh chấp với ai.

Năm 2022, ông D, bà V ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với số tiền hai bên thỏa thuận là 1.990.000.000 đồng, bà V đã đặt cọc trước 600.000.000 đồng. Khi tiến hành đo đạc thì phát hiện ra có người cũng đã tiến hành đo đạc, kê khai lô đất trên và đã nhờ UBND xã Đ giải quyết nên bà V không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông D chỉ đồng ý trả cho bà V số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (ông đã trả được 300.000.000 đồng), ông đồng ý trả tiếp 300.000.000 đồng. Số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng ông không đồng ý trả cho bà V vì bản thân ông không có lỗi.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa,

Bà Lê Thị Kim V1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 400.000.000 đồng tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu ông D phải trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông D đã trả trước đó là 300.000.000 đồng. Tổng cộng, yêu cầu ông D phải trả cho bà V số tiền 500.000.000 đồng. Ông Lý Tiến D vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử về cơ bản là đảm bảo quy định, tuy nhiên việc thụ lý đơn khởi kiện không thể hiện phân công thẩm phán xem xét đơn và Tòa án thụ lý vụ án còn chậm. Đối với sự chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đầy đủ, đảm bảo quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định.

Về đường lối xử lý vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D vô hiệu. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 400.000.000 đồng phạt cọc mà đại diện nguyên đơn rút tại phiên tòa. Buộc ông Lý Tiến D phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000 đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc ông Lý Tiến D và bà Nguyễn Thị V có thỏa thuận đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất tại xã Đ, huyện Đ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì xảy ra tranh chấp, đến hết thời hạn thỏa thuận, ông D không thực hiện hợp đồng như cam kết, các bên bàn bạc nhưng không thống nhất được, tháng 6 năm 2022, ông D trả cho bà V 300.000.000 đồng, số còn lại thì không đồng ý trả, có hành vi chửi bới gia đình bà, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 600.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông D đã trả trước đó là 300.000.000 đồng. Tổng cộng, bà V yêu cầu ông D phải trả số tiền 900.000.000 đồng. Ông D chỉ đồng ý trả cho bà V số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (ông đã trả được 300.000.000 đồng), ông đồng ý trả tiếp 300.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng ông không đồng ý trả cho bà V vì bản thân ông không có lỗi. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc các đương sự vắng mặt: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[3.1] Giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất với diện tích khoảng 2.100m^2 tại tiểu khu F (cạnh trường mầm non T) thuộc xã Đ, huyện Đ, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền hai bên thỏa thuận là 1.990.000.000 đồng, bà V đã đặt cọc trước 600.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc theo quy định.

[3.2] Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

[3.3] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc thì: Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận".

Như lời trình bày và thừa nhận của các bên thì khi thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/3/2022 thì lô đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thì lô đất này hiện nay thuộc quy hoạch đất nông nghiệp, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Như vậy, ông D thực hiện việc nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về mặt nội dung. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: "Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao

dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

[3.4] Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả bà V và ông D đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy đánh giá lỗi là ngang nhau. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng cần buộc ông Lý Tiến D trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng là phù hợp đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 04/03/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà V.

[3.5] Đối với yêu cầu phạt cọc, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 400.000.000 đồng tiền phạt cọc, việc rút yêu cầu này là tự nguyện, do vậy cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với số tiền 200.000.000 triệu đồng, do hợp đồng vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa các đương sự là ngang nhau nên không chấp nhận yêu cầu này.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này.

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Buộc ông Lý Tiến D phải chịu án phí dân sự tương đương với phần yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận, bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí tương ứng với số tiền không được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 143, 147, 157, 158, 217, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn ông Lý Tiến D:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ghi ngày 04/3/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D là vô hiệu; hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ghi ngày 04/3/2022

được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D. Buộc ông Lý Tiến Dũng trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc buộc ông Lý Tiến D trả cho bà số tiền phạt cọc đối với hợp đồng đặt cọc ghi ngày 04/3/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc buộc ông Lý Tiến D trả cho bà số tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đối với hợp đồng đặt cọc ghi ngày 04/3/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và ông Lý Tiến D là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

4. *Về chi phí tố tụng*: Ông Lý Tiến D phải trả cho bà Nguyễn Thị V 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. *Về án phí*:

Ông Lý Tiến D phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị V phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010158 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Hoàn trả cho bà V số tiền 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm ngàn đồng) còn thừa.

6. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (09/02/2023). Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đam Rông;
- Chi cục THADS huyện Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hà Hải Dương